

Исходные данные

Площадь помещения, кв.м	51
Стоимость, руб.	11 500 000
Аренда, руб./мес.	90 000
Темп роста стоимости недвижимости, %	5

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки	07.2018	07.2019	07.2020	07.2021	07.2022	07.2023	07.2024	07.2025	07.2026
Период владения, лет	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Аренда, руб./мес.	90 000	94 500	99 225	104 186	109 396	114 865	120 609	126 639	132 971
Темп роста стоимости недвижимости	-	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Выручка от аренды, руб./год	1 080 000	1 134 000	1 190 700	1 250 235	1 312 747	1 378 384	1 447 303	1 519 668	1 595 652
Налоговый вычет, УСН -6%	61 132	64 189	67 398	70 768	74 306	78 022	81 923	86 019	90 320
Чистая прибыль от аренды, руб./мес.	1 018 868	1 069 811	1 123 302	1 179 467	1 238 440	1 300 362	1 365 380	1 433 649	1 505 332
Прибыль от аренды, руб/год	1 018 868	1 069 811	1 123 302	1 179 467	1 238 440	1 300 362	1 365 380	1 433 649	1 505 332
Прогнозируемая цена продажи, руб		9 860 870		10 871 609					13 875 234

Результат расчета для Рантье

Дата продажи	Ставка дисконтирования	Чистый дисконтированный доход	Внутренняя норма доходности	Период окупаемости, лет	Рентная доходность от операционной прибыли	Прогнозируемая цена продажи через 8 лет, руб
07.2026	15,90%	-740 739	11,87%	9.2	10,85%	13 875 234

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки		07.2018	07.2019	07.2020	07.2021	07.2022	07.2023	07.2024	07.2025	07.2026
Денежный поток	-11 500 000	1 018 868	1 069 811	1 123 302	1 179 467	1 238 440	1 300 362	1 365 380	1 433 649	15 380 566
Дисконтированный денежный поток	-9 922 347	879 092	796 417	721 516	653 660	592 186	536 493	486 037	440 327	4 075 880
Денежный поток без продажи накопительным итогом	-11 500 000	-10 481 132	-9 411 321	-8 288 019	-7 108 552	-5 870 112	-4 569 749	-3 204 369	-1 770 719	-265 387

Результат расчета для Спекулянта

Дата продажи	Ставка дисконтирования	Чистый дисконтированный доход	Годовая доходность	Окупаемость инвестиций (ROI)	Прогнозируемая цена продажи через 3 года, руб
07.2021	15,90%	-1 829 121	7,49%	22,47%	10 871 609

Отсчетный период с даты предполагаемой сделки		07.2018	07.2019	07.2020
Денежный поток	-11 500 000	1 018 868	1 069 811	11 994 911
Дисконтированный денежный поток	-9 922 347	758 492	687 158	6 647 575
Денежный поток с учетом продажи через 3 года	-11 500 000	-10 481 132	-9 411 321	2 583 590